

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CASERTA**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Tra le seguenti organizzazioni di categoria:

**1) LE ORGANIZZAZIONI DEI CONDUTTORI:**

- il **S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) - Federazione Provinciale di Caserta**, con sede in Caserta c/o CGIL alla Via Verdi n. 06, in persona del Segretario Provinciale, Sig. **Ciro Cortese**, nato a Maddaloni (CE) il 28.05.1960;
- il **S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Caserta**, con sede in Caserta alla Via Ferrarecche n. 83, in persona del Segretario Provinciale, Avv. **Gennaro Mariano Delli Paoli**, nato a Caserta il 21.03.1972;
- l' **U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) – Territoriale Caserta**, con sede in Caserta, alla Via Renella n°56, in persona del Segretario Provinciale, Sig. **Alfonso Ventrone**, nato a Maddaloni l'08.06.1958;
- l' **ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale degli Inquilini e degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio)** con sede in Caserta, alla Via Vivaldi n. 51, in persona del Commissario Provinciale Sig. **Luigi Rispoli**, nato a Napoli, il 13/03/1960;

**E**

**2) LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA:**

- la **CONFEDILIZIA – Sede di Caserta**, con sede in Caserta, alla Piazza Vanvitelli n. 25, in persona del Presidente Provinciale Avv. **Giancarlo Carnielli**, nato a Ceggia (VE) il 16.09.1944;
- l' **A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Casagiove (CE), alla Via Arcivescovo Pontillo n. 75, in persona del Segretario Provinciale Avv. **Davide Natale**, nato a Nocera Inferiore (SA) il 07.05.1969;
- la **FEDERPROPRIETA' CASERTA (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia)** alla Via Battistessa n. 11, in persona del Presidente Provinciale Avv. **Mariarosaria Sacco**, nata a Napoli (NA) il 12.08.1964;
- l' **U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Caserta Piazza Alfonso Ruggiero n. 3, in persona del Presidente Avv. **Pasquale Garofano**, nato a Guardia Sanframondi (BN) il 29.01.1950;
- la **CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare)**, con sede in Caserta, alla Via Roma n. 143, in persona del Rappresentante Provinciale Avv. **Giovanni Gargiulo**, nato a Napoli, il 04.07.1966;
- la **CONFABITARE (Associazione Proprietari Immobiliari)** con sede in Aversa (CE) via Cesare Golia n. 33 in persona del presidente Ing. **Carlo Mungiguerra** nato ad Aversa (CE) il 13.04.1966.

**PREMESSO**

- che in data 21 Marzo 2016, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato nella casa comunale di Caserta 22 Marzo 2016;
- che in data 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 è stato emanato decreto di concerto tra Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- che, pertanto, le organizzazioni firmatarie hanno ritenuto opportuno procedere alla stipula di nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Caserta in aderenza alle nuove disposizioni;

tanto premesso

## CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

l'Accordo Territoriale stipulato il 21 Marzo 2016 e depositato presso il Comune di Caserta 22 Marzo 2016 deve ritenersi consensualmente risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo:

## SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente Accordo Territoriale:

### CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

(Art.2, comma 3°, Legge 9.12.98 n° 431 e art.1 D.M. 16/01/2017)

#### **ART. 1. Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Caserta (CE).

#### **ART. 2. Aree urbane omogenee**

Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è diviso - tenuto conto anche della ripartizione delle zone operata dal Comune - in 6 (Sei) aree omogenee (come individuate nell'Allegato A).

#### **ART. 3. Valori di riferimento**

I "valori di riferimento", minimo e massimo, dei canoni di locazione per le aree omogenee - come individuate nell'Allegato A) - in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Caserta, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato A), ed espressi in €/mq. annui.

#### **ART. 4. Determinazione del valore effettivo.**

Per la determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo ed il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato B), parte prima.

Le parti contrattuali, individuata - in base allo stradario di cui all'Allegato A) - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, oggetto del rapporto locativo, e - in base agli elementi di caratterizzazione - la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato B), parte seconda.

#### **ART. 5. Grandi proprietà**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 50 unità immobiliari ubicate sul territorio metropolitano. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A) e B) del presente Accordo potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato.

#### **Art.6. Locazione di porzioni di immobile**

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi degli artt.2-3-4-6 e degli allegati A) e B) del presente accordo territoriale, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

#### **Art.7. Aggiornamento I.S.T.A.T.**

Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dovranno essere annualmente aggiornati - a decorrere dall'inizio del terzo anno dalla data di stipula del presente Accordo Territoriale - nella misura massima del 75% della variazione in aumento, accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

#### **Art.8. Definizione del canone**

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A) (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B) (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

#### **Art.9. Attestazione**

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

#### **ART. 10. Commissione stragiudiziale conciliativa Paritetica**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto allegato G1) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto allegato H) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 15 del tipo di contratto allegato I) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato L) di cui al D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato E) (Modello di richiesta) al presente Accordo Territoriale.

#### **Art.11. I contratti**

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato G1) al D.M. 16 gennaio 2017, integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato F) del presente accordo.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)*

#### **ART. 12. Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti di locazione "transitori ordinari" è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Caserta, che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 76.126

#### **ART. 13. Modalità di determinazione del canone**

Il canone dei contratti di locazione "transitori ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli art. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A) e B) del presente "Accordo Territoriale".

La durata dei contratti di locazione transitori ordinari non può essere inferiore a sei mesi e superiore a diciotto mesi.

#### **Art.14. Locazione di porzioni di immobile**

Nel caso di locazione di porzioni di immobile il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art.13, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti e servizi condivisi.

#### **Art.15. Ripartizione degli oneri accessori**

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

#### **Art.16. Condizioni essenziali per la transitorietà del contratto**

Per i contratti di cui al presente capo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

-A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di

lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; ogni altra, eventuale, esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**-B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.**

Quando il conduttore ha esigenza di contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; altra, eventuale, esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

**Art.17. Fattispecie non previste**

In applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste all'articolo precedente, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

**Art.18. Sussistenza anche a una sola parte contraente**

Per la stipula dei contratti transitori ordinari è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

**Art.19. L'attestazione prevista dall' art. 1**

L'attestazione prevista dall' art 1, comma 8, art.2, comma 8, e art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra i firmatari del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato L) di cui al D.M. 16 gennaio 2017.

## **Art.20. Grandi proprietà immobiliari**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4 e 6 del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato

## **ART. 21. Contratto tipo locale**

Il contratto di locazione "transitorio ordinario" dovrà essere stipulato necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 16/01/2017, che, nel testo concordato fra le parti firmatarie, costituisce l'Allegato H) per "le proprietà individuali" e per "le grandi proprietà" del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di conciliazione stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire un'ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto - dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno tre mesi prima - allorché si determinasse per il recedente l'interruzione di una delle motivazioni sopra elencate prima della data di scadenza della locazione

## **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

## **ART. 22. Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Caserta, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università. Per i comuni limitrofi si rimanda agli accordi territoriali dei singoli comuni;

## **art.23. Contratti transitori per studenti universitari**

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

## **Art.24. Contratti Transitori Studenti**

Con riferimento all'art. 3, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti di locazione transitorio per studenti universitari, sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A) e B) del presente Accordo Territoriale

#### **Art.25. Locazioni Parziale**

Nel caso di locazione di porzioni di immobili il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art 24, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

#### **Art.26. Attestazione di Congruità del Canone di Locazione**

L'attestazione prevista dagli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo anche con le modalità previste dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017 tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato L) di cui al D.M. del 16 gennaio 2017.

#### **Art.27. Contratto Tipo**

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato I) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato F) del presente accordo.

#### **ART. 28. Contratto tipo locale studenti universitari**

Il contratto di locazione "transitorio per studenti universitari" dovrà essere stipulato dai contraenti secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 16/01/2017, che costituisce l'Allegato I) per "le proprietà individuali" e l'Allegato N) per "le grandi proprietà" del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di conciliazione stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire un'ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto - dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno due mesi prima - allorquando si determinasse per il recedente l'interruzione degli studi prima della data di scadenza della locazione.

#### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

#### **Art.29. Canone Alloggio Sociale**



I canoni massimi dell'alloggio sociale realizzati in applicazione all'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7 secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione fino al 40% del canone massimo come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

#### **Art.30) Definizione Canone di Locazione**

Nella definizione di detti canoni per i contratti di cui al presente capo, si applicano le modalità di calcolo previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A) e B) del presente Accordo.

#### **Art.31. Oneri Accessori**

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 di cui al D.M. 16 gennaio 2017.

#### **Art.32. Applicazione Tabella Oneri Accessori**

Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato G) al D.M. 16 gennaio 2017.

### **RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

#### **Art.33. Rinnovo Accordo**

Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Caserta, potrà formare oggetto, di intesa tra le parti, di revisione anche prima della sua scadenza nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dal Comune di Caserta specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n. 431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per la città di Caserta;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo Territoriale, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Tutti i contratti di locazione sottoscritti in vigenza del precedente accordo del 22.03.2016 e di quelli anteriori restano validi ed efficaci e resteranno regolati e disciplinati in virtù di quanto previsto nei detti accordi.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

- All. A: Fasce di oscillazione del Comune di Caserta
- All. B: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. C: Attestazione Unilaterale

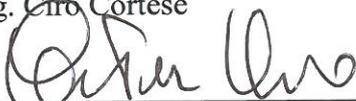
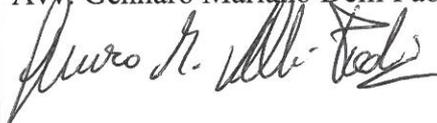
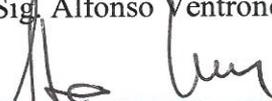
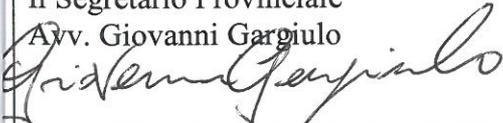
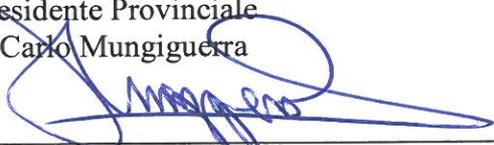
- All. D: Attestazione Bilaterale
- All. E: Modulo di richiesta
- All. F: Scheda riepilogativa
- All. G: Tabella oneri e accessori
- All. G1: Contratto Ordinario agevolato
- All. H: Contratto Transitorio
- All. I: Contratto per studenti universitari
- All. L: Regolamento di cui al D.M. 16 gennaio 2017

Letto, confermato e sottoscritto

Caserta li, 01 Febbraio 2018

**Le Associazioni della Proprietà Edilizia**

**Le Associazioni Sindacali dei Conducenti**

<p><b>CONFEDILIZIA</b> – Sede di Caserta Il Presidente Avv. Giancarlo Carnielli</p> 	<p><b>S.U.N.I.A.</b> Il Segretario Provinciale Caserta Sig. <u>Ciro Cortese</u></p> 
<p><b>A.P.P.C.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale</p> 	<p><b>S.I.C.E.T.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli</p> 
<p><b>FEDERPROPRIETA' CASERTA</b> Il Presidente Avv. Mariarosaria Sacco</p> 	<p><b>U.N.I.A.T.</b> Il Segretario Provinciale Sig. Alfonso Ventrone</p> 
<p><b>U.P.P.I Caserta</b> Il Presidente Avv. Pasquale Garofano</p> 	<p><b>ASSOCASA</b> Il Commissario Luigi Rispoli</p> 
<p><b>CONFAPPI</b> Il Segretario Provinciale Avv. Giovanni Gargiulo</p> 	
<p><b>CONFABITARE</b> Il Presidente Provinciale Ing. Carlo Mungiguerra</p> 	

*nel*

*Gesù*

## ALLEGATO A

### VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASERTA

Individuati le **n 6 (sei) aree omogenee**, e tenuto conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone annuo € / mq., per ciascuna delle n 6 aree omogenee sono definiti, nelle misure seguenti:

<b>Area 1- CENTRO</b>	canone minimo canone massimo	€ 42,00 al mq. € 62,00 al mq.
<b>Area 2- Ospedale Semicentro</b>	canone minimo canone massimo	€ 34,00 al mq. € 54,00 al mq.
<b>Area 3- Petrarelle Semicentro</b>	canone minimo canone massimo	€ 34,00 al mq. € 54,00 al mq.
<b>Area 4- Cerasole-Centurano 167</b>	canone minimo canone massimo	€ 32,00 al mq. € 52,00 al mq.
<b>Area 5- Ferrarecce - Acquaviva Lincoln</b>	canone minimo canone massimo	€ 30,00 al mq. € 50,00 al mq.
<b>Area 6- Frazioni</b>	canone minimo canone massimo	€ 30,00 al mq. € 50,00 al mq.

1. -Per i contratti di durata superiore a tre anni le parti potranno aumentare il canone, definito secondo i parametri di cui agli allegati A), e B), in ragione del 2% per ogni anno di ulteriore durata, ma entro un limite massimo del 12% del valore iniziale.
2. -Per le tipologie di contratti ordinari e per studenti universitari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 15% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.
3. -Per i contratti transitori ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 15% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

4. -Per tutte le tipologie di contratti (ordinari, transitori e per studenti universitari) i canoni concordati, d'intesa tra le parti, potranno essere incrementati fino ad un massimo del 10% per immobili forniti di ampia e libera veduta, di particolare caratteristiche tipo :  
Piscine, Campi Attrezzati per la pratica sportiva, non ricompresi negli elenchi strade di maggiore interesse commerciale di cui all'allegato A).
5. -Per unità immobiliari con superfici inferiori ai mq. 80, computate col criterio previsto dall'allegato A), le parti potranno concordare un aumento del canone, definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli allegati A) e B), nella misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie di 80 mq. e la superficie dell'alloggio con un aumento percentuale inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:  
da mq. 35 a mq. 36 - aumento del 44%  
da mq. 36 a mq. 37 - aumento del 43%  
da mq. 37 a mq. 38 - aumento del 42%  
e così seguito fino ad 80 mq. dove l'aumento percentuale sarà pari a zero. Comunque la percentuale di aumento del canone non potrà essere superiore al 50%.
6. -Per le unità immobiliari superiori a mq. 130 le parti potranno concordare una riduzione fino al 30% del valore del canone.
7. -Il valore dei canoni concordati definiti con le modalità degli artt. 2,3,4,5 e 6 e dagli allegati A), B) e del presente accordo territoriale potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30% del valore del canone.

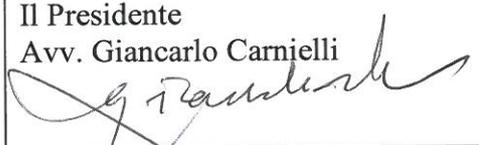
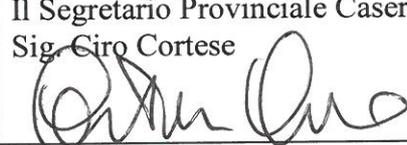
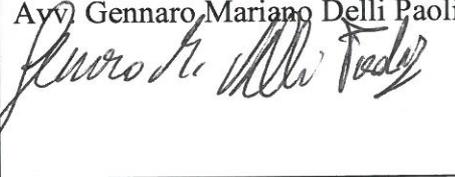
All'inizio del terzo anno di durata della convenzione -e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo da stipularsi entro il termine del 30 luglio di ciascun anno- i valori minimi e massimi definiti per ciascun area saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione di aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del 30 giugno, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

Letto, confermato e sottoscritto

Caserta li, 01 Febbraio 2018

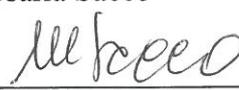
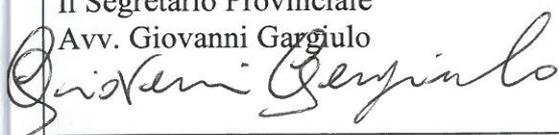
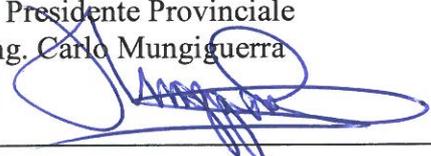
**Le Associazioni della Proprietà Edilizia**

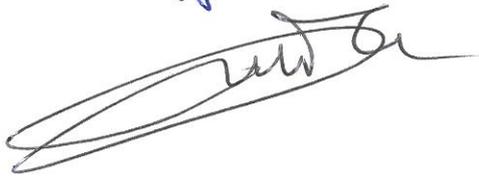
**Le Associazioni Sindacali dei Conducenti**

<p><b>CONFEDILIZIA</b> – Sede di Caserta Il Presidente Avv. Giancarlo Carnielli</p> 	<p><b>S.U.N.I.A</b> Il Segretario Provinciale Caserta Sig. <del>Ciro Cortese</del></p> 
<p><b>A.P.P.C.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale</p> 	<p><b>S.I.C.E.T.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli</p> 



rdati,  
niti di  
giore  
egato  
riteri  
di 80  
alla  
tuale  
30%  
B) e  
30%  
anno  
scun  
isura  
er le  
el 30

<b>FEDERPROPRIETA' CASERTA</b> Il Presidente Avv. Mariarosaria Sacco 	<b>U.N.I.A.T.</b> Il Segretario Provinciale Sig. Alfonso Ventrone 
<b>U.P.P.I Caserta</b> Il Presidente Avv. Pasquale Garofano 	<b>ASSOCASA</b> Il Commissario Luigi Rispoli 
<b>CONFAPPI</b> Il Segretario Provinciale Avv. Giovanni Gargiulo 	
<b>CONFABITARE</b> Il Presidente Provinciale Ing. Carlo Mungiguerra 	



**Allegato "B"**

**PARTE PRIMA**

**VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.**

**ELEMENTI CARATTERISTICI**

- 1) ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 2) doppi servizi
- 3) aree e spazi liberi di uso comune
- 4) balcone sporgente o terrazzo
- 5) riscaldamento autonomo/centralizzato
- 6) area verde di pertinenza o piano attico
- 7) impianto di condizionamento
- 8) servizio di portierato
- 9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
- 10) sistema di sicurezza o di allarme interno
- 11) videocitofono
- 12) antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
- 13) stato di manutenzione ottimo
- 14) porta blindata
- 15) infissi con doppio vetrocamera
- 16) Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
- 17) Posto auto
- 18) Cucina abitabile
- 19) Struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
- 20) WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti

**1^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare fino a tre dei venti elementi caratteristici sopra elencati

**2^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare con almeno quattro dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

**3^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare con almeno cinque dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

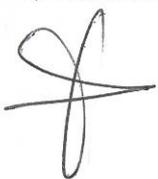
**4^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia**

- 1) Unità immobiliare con almeno sei dei venti elementi caratteristici sopra elencati



Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la quarta.

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "buone"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.

**PARTE SECONDA**  
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.**

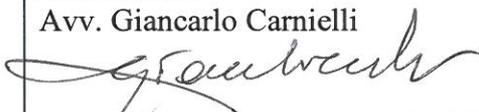
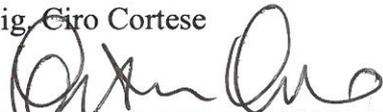
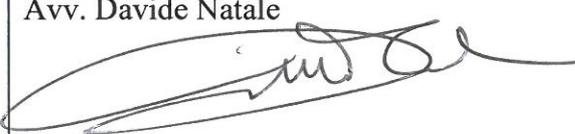
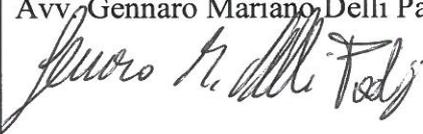
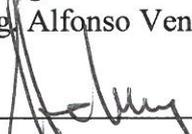
Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone –con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno- sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;  
b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
- |                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1) box auto                          | 60% di quella utile calpestabile; |
| 2) balconi, terrazze, cantine        | 25% di quella utile calpestabile; |
| 3) posto auto coperto                | 50% di quella assegnata;          |
| 4) posto auto scoperto               | 40% di quella assegnata;          |
| 5) superficie scoperta uso esclusivo | 20% di quella destinata;          |
| 6) superficie condominiale a verde   | 10% dei millesimi di proprietà.   |

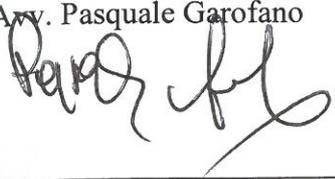
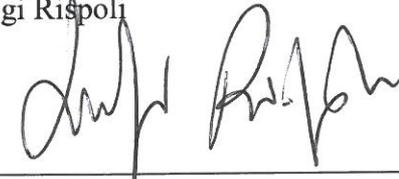
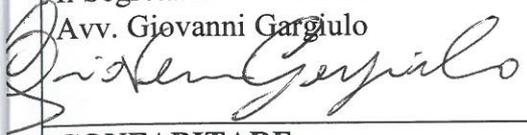
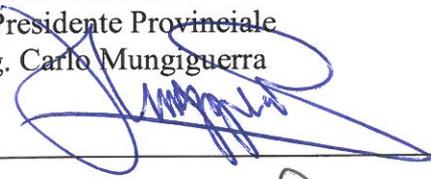
Letto, confermato e sottoscritto  
Caserta li, 01 Febbraio 2018

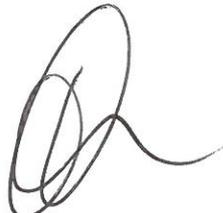
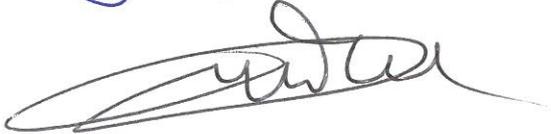
**Le Associazioni della Proprietà Edilizia**

**Le Associazioni Sindacali dei Conduttori**

<p><b>CONFEDILIZIA – Sede di Caserta</b> Il Presidente Avv. Giancarlo Carnielli</p> 	<p><b>S.U.N.I.A</b> Il Segretario Provinciale Caserta Sig. Giro Cortese</p> 
<p><b>A.P.P.C.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale</p> 	<p><b>S.I.C.E.T.</b> Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli</p> 
<p><b>FEDERPROPRIETA' CASERTA</b> Il Presidente Avv. Mariarosaria Sacco</p> 	<p><b>U.N.I.A.T.</b> Il Segretario Provinciale Sig. Alfonso Ventrone</p> 

menti  
ato di  
orma,  
ente",  
egato  
  
po la  
  
zione  
on vi  
quarta  
  
cento  
  
di 3

<b>U.P.P.I Caserta</b> Il Presidente Avv. Pasquale Garofano 	<b>ASSOCASA</b> Il Commissario Luigi Rispoli 
<b>CONFAPPI</b> Il Segretario Provinciale Avv. Giovanni Gargiulo 	
<b>CONFABITARE</b> Il Presidente Provinciale Ing. Carlo Mungiguerra 	



**Allegato "C"**

Attestazione di rispondenza (D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione ....., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ....., depositato il ....., in persona di .....,

**PREMESSO CHE**

il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. .... C.F. ...., residente in..... alla Via/P.zza..... il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale	
Superficie calpestabile appartamento	= mq
Box auto: mq. x 0,60	= mq
Posto auto scoperto: mq. x 0,40	= mq
Posto auto coperto: mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10	= mq
<b>Totale superficie</b>	<b>= mq</b>

Elementi caratteristici	

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale

Valori d'area	Area omogenea	Valore minimo €	Valore massimo €

Tot. elementi caratteristici	Fascia	Valore annuo concordato €/Mq	% Aumenti o diminuzioni	Valore annuo applicato €/Mq.

CALCOLO DEL CANONE				
Canone pattuito	Valore annuo applicato €/Mq.	Superficie locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data..... al prot. n.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Allegato "D"**

Attestazione bilaterale di rispondenza ( D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione ....., in persona di ....., e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di..... depositato il.....

**PREMESSO CHE**

A) il sig. .... C.F..... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. .... C.F ..... , residente in..... alla Via/P.zza..... il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

*o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:*

B) il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore e il sig. .... C.F. ....residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale</i>		
<i>Superficie calpestabile appartamento</i>		<i>= mq</i>
<i>Box auto: mq.</i>	<i>x 0,60</i>	<i>= mq</i>
<i>Posto auto scoperto: mq.</i>	<i>x 0,40</i>	<i>= mq</i>
<i>Posto auto coperto: mq.</i>	<i>x 0,50</i>	<i>= mq</i>
<i>Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.</i>	<i>x 0,25</i>	<i>= mq</i>
<i>Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.</i>	<i>x 0,20</i>	<i>= mq</i>
<i>Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq.</i>	<i>x 0,10</i>	<i>= mq</i>
	<i>Totale superficie</i>	<i>= mq</i>

<i>Elementi caratteristici</i>	

	<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Sub</i>	<i>Rendita catastale</i>
<i>Dati catastali</i>						

	<i>Area omogenea</i>	<i>Valore minimo €</i>	<i>Valore massimo €</i>
<i>Valori d'area</i>			

<i>Tot. elementi caratteristici</i>	<i>Fascia</i>	<i>Valore annuo concordato €/Mq</i>	<i>% Aumenti o diminuzioni</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>

<i>CALCOLO DEL CANONE</i>				
	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>	<i>Superficie locata Mq.</i>	<i>Canone annuo €</i>	<i>Canone mensile €</i>
<i>Canone pattuito</i>				

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large blue signature on the left and several black ink signatures on the right.

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data..... al prot. n.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

A collection of approximately ten handwritten signatures in black and blue ink, arranged in a loose grid. Some signatures are highly stylized and cursive, while others are more legible. The signatures are placed over the dotted lines of the form, indicating the signatories for the attestations.

enti  
rdo

**Allegato "E"**

Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione  
(D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, mail / mail pec \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_, cellulare \_\_\_\_\_, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ per la durata di \_\_\_\_ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile di Euro \_\_\_\_\_

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro \_\_\_\_\_

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

**CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ presso il Comune di \_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. ....../...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

2



**Allegato "F"**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO**  
(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 legge 9.12.98 N. 431)

Contratto abitativo: \_\_\_\_\_ +2 anni      Studenti universitari: \_\_\_\_\_ mesi      Transitorio: \_\_\_\_\_ mesi

locazione :  Intera     Parziale

LOCATORE: \_\_\_\_\_

CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

IMMOBILE: \_\_\_\_\_

DATI CATASTALI: \_\_\_\_\_

**Calcolo della superficie convenzionale:**

Superficie calpestabile appartamento = mq	Box auto: mq                    x 0,60 = mq
Posto auto scoperto: mq            x 0,40 = mq	Posto auto coperto: mq            x 0,50 = mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq            x 0,25 = mq	Sup. a verde condominiale: mq            x MM di proprietà: mm            /1000 x 0,10 = mq
Sup. scoperta godimento esclusivo: mq            x 0,20 = mq	
<b>Totale superficie = mq</b>	

AREA OMOGENEA: \_\_\_\_\_ VALORE MIN: € \_\_\_\_\_ VALORE MAX: € \_\_\_\_\_

**ELEMENTI CARATTERISTICI:**

1) <input type="checkbox"/> ascensore	11) <input type="checkbox"/> videocitofono
2) <input type="checkbox"/> doppi servizi	12) <input type="checkbox"/> antenna centralizzata o impianto satellitare
3) <input type="checkbox"/> aree e spazi liberi di uso comune	13) <input type="checkbox"/> stato di manutenzione ottimo
4) <input type="checkbox"/> balcone sporgente o terrazzo	14) <input type="checkbox"/> porta blindata
5) <input type="checkbox"/> riscaldamento autonomo/centralizzato	15) <input type="checkbox"/> infissi con doppi vetri
6) <input type="checkbox"/> area verde di pertinenza o piano attico	16) Classe energetica: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D
7) <input type="checkbox"/> impianto di condizionamento	17) <input type="checkbox"/> posto auto
8) <input type="checkbox"/> servizio di portierato	18) <input type="checkbox"/> cucina abitabile
9) <input type="checkbox"/> stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni	19) <input type="checkbox"/> struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
10) <input type="checkbox"/> sistema di sicurezza o di allarme	20) <input type="checkbox"/> Wi-fi (contratti transitori, studenti universitari)

TOTALE ELEMENTI: \_\_\_\_\_ FASCIA: \_\_\_\_\_ A) VALORE ANNUO CONCORDATO: €/mq \_\_\_\_\_

**Maggiorazioni e/o Riduzioni del valore al mq annuo:**

- 1) ammobiliato: + \_\_\_\_\_ % (per studenti e uso abitativo max 15%, uso transitorio max 25%)= € \_\_\_\_\_ ;
- 2) durata anni : \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ % (max 12%)= € \_\_\_\_\_ ; 3) veduta libera: + \_\_\_\_\_ % (max 10%)= € \_\_\_\_\_
- 4) strada di maggior interesse commerciale: +/- \_\_\_\_\_ % ( max +/-30%)= € \_\_\_\_\_
- 5) strada non ricompresa negli elenchi di cui al precedente punto 4): - \_\_\_\_\_ % (Riduzione max 30%)= € \_\_\_\_\_
- 6) superficie immobile inferiore a 80 mq: + \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_
- 7) superficie superiore a 130 mq: - \_\_\_\_\_ % (Riduzione max 30%)= € \_\_\_\_\_

B) TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- €/mq. \_\_\_\_\_

VALORE ANNUO APPLICATO (A+/-B): €/mq. \_\_\_\_\_

**CALCOLO DEL CANONE**

	Val. annuo applicato €/mq.	Sup. locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €
Canone pattuito				

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità, civile e penale, che i valori e le caratteristiche sopra riportate corrispondono all'effettivo stato attuale dei luoghi. Il calcolo del canone è stato effettuato sulla base dei dati forniti dalle parti.

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

### ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

### AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

### IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C







### IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria L  
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C  
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale C  
per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

### IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L  
Acquisti degli estintori L C  
Manutenzione ordinaria C  
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

### IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L  
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

### PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L  
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C  
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L C  
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari L C  
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L  
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione C  
dei condotti e pozzetti  
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L  
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C  
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C  
Installazione e sostituzione di serrature L  
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C  
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, L  
armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C  
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli  
segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide  
e altro materiale di arredo C

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L  
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C  
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento C  
e sanitario C  
Rifacimento di chiavi e serrature C  
Tinteggiatura di pareti C  
Sostituzione di vetri C  
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo C  
e dell'impianto citofonico e videocitofonico C  
Verniciatura di opere in legno e metallo C  
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento C

**PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

L10% C90%  
C

Materiale per le pulizie

L10% C90%

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10% C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L

Manutenzione straordinaria della guardiola

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

C

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore